



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

Τμήμα Επικοινωνίας και Δημοσίων Σχέσεων

Pressoffice@ktimatologio.gr

Τηλ : 210 6505600 fax : 210 6505934

Αθήνα, 25 Νοεμβρίου 2016

**Απάντηση στο Δελτίο Τύπου της Συντονιστικής Επιτροπής των
Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**

Από την Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε. εκδόθηκε η ακόλουθη ανακοίνωση:

Με την ευκαιρία αλλά και σε απάντηση του από 17/11/2016 Δελτίου Τύπου της Συντονιστικής Επιτροπής των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, σχετικά με τα αποτελέσματα και την εμπειρία του νομικού (και όχι μόνο) κόσμου από την 21 χρόνων πορεία και λειτουργία του Κτηματολογίου, επισημαίνουμε ότι οι αντιπαραθέσεις γύρω από το Κτηματολόγιο αποδεικνύουν πόσο εξακολουθεί αυτό το έργο να αποτελεί μεγάλο τεχνικό, νομικό και πολιτικό στοίχημα για την ελληνική κοινωνία.

Όλοι συμφωνούμε ότι αυτή η νέα κτηματοκεντρική βάση για την ακίνητη περιουσία συνιστά μια ιστορικών διαστάσεων μεταρρύθμιση υπέρ της διασφάλισης της ακίνητης περιουσίας των πολιτών και του Δημοσίου, καθώς και υπέρ της δυνατότητας άσκησης ενημερωμένης πολιτικής γης, όμως είναι αναμενόμενο να διαφέρει η μεθοδολογική προσέγγιση κάθε εμπλεκόμενου σε αυτή τη μεταρρύθμιση.

Η διαδικασία κτηματογράφησης που εισάγεται με το ν. 2308/95, βασίζεται στην υποβολή δήλωσης από τους πολίτες, και υποχρεωτικά πλέον (μόλις από το 2013) από το Δημόσιο. Με την επιλογή αυτή: α) εξασφαλίζεται η καταγραφή των δικαιωμάτων του Δημοσίου, τα οποία δεν τηρούνται στο Υποθηκοφυλακείο, β) εντοπίζονται και οριοθετούνται τα ακίνητα τα οποία ιδίως στις αγροτικές περιοχές, περιγράφονται στα συμβόλαια με ελλιπή τρόπο, με αναφορά σε κάποιο τοπωνύμιο, με όμορους ιδιοκτήτες και διαστάσεις μη επιβεβαιωμένες και γ) καταγράφονται τα δικαιώματα κυριότητας, με αιτία κτήσης την χρησικτησία, ή την κληρονομιά, όταν οι δικαιούχοι δεν έχουν προβεί στην πράξη αποδοχής κληρονομιάς.

Σχετικά με την ποιότητα της κτηματογράφησης, σήμερα στις πρώτες εγγραφές του Κτηματολογίου συμπεριλαμβάνονται 4.977.874 ακίνητα και από τα τηρούμενα στοιχεία προκύπτει ότι σχεδόν 40% των ακινήτων αυτών έχει ήδη ελεγχθεί από τους δικαιούχους τους ή/και έχει αποτελέσει αντικείμενο συναλλαγής. Οι «αιτήσεις προδήλων σφαλμάτων» και οι «αγωγές άρθρου 6 του ν.2664/1998» που έχουν υποβληθεί αφορούν μόλις στο 6,7% των ακινήτων αυτών.

Η αποκάλυψη και ορθή οριοθέτηση της Δημόσιας Περιουσίας αποτελεί έναν από τους βασικούς στόχους του Κτηματολογίου και απαραίτητη προϋπόθεση είναι η ολοκλήρωση της σύνταξης και κύρωσης των δασικών χαρτών. Ήδη έχει ολοκληρωθεί η κατάρτιση δασικών χαρτών για το 55% της χώρας από την ΕΚΧΑ ΑΕ, ενώ επίκειται η έναρξη της ανάρτησης για το μεγαλύτερο ποσοστό από τις αρμόδιες δασικές Υπηρεσίες. Παράλληλα, δρομολογείται ο προγραμματισμός υλοποίησης των υπολειπόμενων δασικών χαρτών ως τις αρχές του επομένου έτους.

Τέλος, η αξιοποίηση ηλεκτρονικών υπηρεσιών που αποσκοπούν στο να διευκολύνουν τους πολίτες, θα πρέπει να αποτελούν στρατηγική επιλογή για το σύνολο των εμπλεκόμενων στις εμπράγματα συναλλαγές, ώστε να διεκπεραιώνουν αμεσότερα και χωρίς επιπλέον καθυστερήσεις τις συναλλαγές τους.

Σε κάθε περίπτωση, δεν είναι δυνατό να ευδοκιμήσει εποικοδομητική συνεργασία μεταξύ όλων των φορέων που εμπλέκονται με τις εμπράγματα συναλλαγές, αν η επικοινωνία γίνεται μέσω δελτίων τύπου. Για το λόγο αυτό, καλούμε και πάλι τα όργανα που εκπροσωπούν τους δημόσιους λειτουργούς συμβολαιογράφους να επιστρέψουν στις κοινές ομάδες εργασίας στις οποίες συμμετείχαν ήδη εδώ και δύο έτη, ώστε να συμβάλουν ουσιαστικότερα στη διαμόρφωση του μελλοντικού οράματος των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του κτηματολογίου.

Τα τελευταία χρόνια, ιδιαίτερα, η ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου συνιστά κεντρική δέσμευση για την χώρα. Σήμερα, όμως, η ολοκλήρωση αυτή, εκτός από εφικτή ή ευκαταία, είναι και ορατή και στην υποστήριξη και εκπλήρωσή της καλούμαστε να συμμετάσχουμε όλοι, πολίτες, δημόσιο, ειδικοί και φορείς. Ας το κάνουμε όσο πιο παραγωγικά και έγκαιρα γίνεται.

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΟ ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ ΤΗΣ ΕΚΧΑ Α.Ε.

Τα παρακάτω, αποτελούν αναλυτική απάντηση στα ζητήματα που τίγονται στο από 17/11/2016 Δελτίο Τύπου της Συντονιστικής Επιτροπής των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων.

Στο εν λόγω δελτίο τύπου, καταρχήν γίνεται κριτική αναφορικά με την καταλληλότητα της διαδικασίας που ακολουθείται για την κτηματογράφηση. Σχετικά, επισημαίνουμε τα ακόλουθα:

Με το ν. 2308/95 εισάγεται η διαδικασία κτηματογράφησης, προκειμένου η χώρα να αποκτήσει Κτηματολόγιο και να απαλλαγεί από τις ατέλειες του υφιστάμενου συστήματος μεταγραφών, τόσο σε επίπεδο νομικό όσο και σε επίπεδο ορθολογικής οργάνωσης και αναπτυξιακής πολιτικής.

Είναι κοινός τόπος ότι το υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών δεν αποτρέπει τους κινδύνους σύγχυσης ως προς την ταυτότητα των ακινήτων, αλλά και πολλαπλής παράλληλης μεταβίβασης ακινήτων, αφού ο καθένας έχει στην κυριότητά του ό,τι δηλώνει ενώπιον του συμβολαιογράφου, μεταβιβάζει ή κληρονομεί ό,τι αναφέρεται στο συμβόλαιο ασαφώς, πολλές φορές χωρίς όρια, χωρίς εμβαδόν, με αυθαίρετους τρόπους μέτρησης. Για τους λόγους αυτούς, το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών παρέχει μόνο τυπική και όχι ουσιαστική δημοσιότητα.

Χωρίς την υποβολή δήλωσης από τους πολίτες, και υποχρεωτικά πλέον (μόλις από το 2013) από το Δημόσιο:

α) Δε θα ήταν δυνατή η καταγραφή των δικαιωμάτων του Δημοσίου, τα οποία δεν τηρούνται στο Υποθηκοφυλακείο, με συνέπεια στο υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών να υπάρχει αδυναμία προστασίας της δημόσιας περιουσίας.

β) Δε θα ήταν δυνατός ο εντοπισμός των ακινήτων, ιδίως στις αγροτικές περιοχές, δεδομένου ότι τα ακίνητα, περιγράφονται στα συμβόλαια με ελλιπή τρόπο, με αναφορά σε κάποιο τοπωνύμιο, με όμορους μη επιβεβαιωμένους, χωρίς να υπάρχει σύνδεση με συγκεκριμένο στο χώρο ακίνητο, αλλά και σε αστικές περιοχές όπου οι διευθύνσεις αλλάζουν (για παράδειγμα, στον Δήμο της Άρτας παρουσιάζεται διεύθυνση που έχει αλλάξει ονομασία οκτώ φορές μέσα σε μία πενταετία).

γ) Το Κτηματολόγιο θα ήταν ελλιπές δεδομένου ότι δε θα ήταν δυνατή η καταγραφή των δικαιωμάτων κυριότητας με αιτία κτήσης την χρησικτησία, της οποίας τα αποδεικτικά έγγραφα δεν υπάρχουν στο Υποθηκοφυλακείο παρά μόνο σε περίπτωση που ο χρησιδεσπόζων έχει δικαστική απόφαση αναγνώρισης χρησικτησίας, ούτε τα δικαιώματα κυριότητας με αιτία κτήσης την κληρονομιά, όταν οι δικαιούχοι δεν έχουν μεν προβεί στην πράξη αποδοχής κληρονομιάς, έχουν δε όλα τα αποδεικτικά έγγραφα που στοιχειοθετούν το κληρονομικό τους δικαίωμα, το οποίο μπορούν να δηλώσουν βάσει του Ν.2308/1995.

Στη συνέχεια, αναφορικά με την ποιότητα των κτηματολογικών εγγραφών και τους ισχυρισμούς για σφάλματα της τάξης του 70%, θα θέλαμε να σημειώσουμε τα ακόλουθα:

Το πλήθος των ακινήτων που συμπεριλαμβάνονται στις πρώτες εγγραφές είναι 4.977.874 σε όλη τη χώρα. Επ' αυτών ποσοστό 4,78% εμφανίζεται στις πρώτες εγγραφές ως αγνώστου ιδιοκτήτη, ποσοστό που περιλαμβάνει και ιδιοκτησίες του Δημοσίου, για τις οποίες στα παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης δεν υπήρχε υποχρέωση να δηλωθούν. Σήμερα, το πλήθος των ακινήτων που παραμένουν αγνώστου ιδιοκτήτη (στην τρέχουσα κτηματολογική βάση) ανέρχονται σε ποσοστό 3,05 % επί του συνόλου των ακινήτων.

Επί των ανωτέρω ακινήτων των πρώτων εγγραφών (γνωστών και αγνώστων) έχουν καταχωριστεί 2.281.493 πράξεις (αιτήσεις καταχώρισης συμβολαιογραφικών πράξεων, δικαστικών αποφάσεων, διοικητικών πράξεων αλλά και αιτήσεις διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων, αιτήσεις διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων και αγωγές του άρθρου 6 ν.2664/1998 κλπ.) που αφορούν σε ποσοστό 38,77% επί του συνόλου των ακινήτων. Κατά συνέπεια, προκύπτει ότι μεγάλο ποσοστό των κτηματογραφημένων ακινήτων έχει ήδη ελεγχθεί από τους δικαιούχους τους ή/και έχει αποτελέσει αντικείμενο συναλλαγής. Με βάση τα στοιχεία αυτά, οι «αιτήσεις προδήλων σφαλμάτων» (όπου περιλαμβάνονται και οι τυχόν συμπληρώσεις των εγγραφών) και οι «αγωγές άρθρου 6 του ν.2664/1998» που έχουν υποβληθεί αφορούν μόλις στο 6,7% των κτηματογραφημένων ακινήτων. Ειδικότερα, όσον αφορά στις «αγωγές του άρθρου 6 του ν.2664/1998», αυτές ανέρχονται σε μόλις 2% επί των κτηματογραφημένων ακινήτων, ποσοστό που συμπεριλαμβάνει και τις προϋφιστάμενες της κτηματογράφησης διεκδικήσεις. Τα ανωτέρω στοιχεία, σαφώς υποδηλώνουν ότι οι ισχυρισμοί για «κακή ποιότητα των κτηματογραφήσεων» και για «πολυάριθμες περιπτώσεις εσφαλμένης καταγραφής των γαιών» δεν βασίζονται σε πραγματικά στοιχεία που να είναι στατιστικά σημαντικά.

Ειδικά για τις περιοχές της Ανατολικής Αττικής και της Καλαμαριάς της Θεσσαλονίκης, για τις οποίες γίνεται ειδική μνεία στο δελτίο τύπου, επισημαίνουμε τα εξής:

Στις περιοχές Σπάτα και Αρτέμιδα της Ανατολικής Αττικής, τα ακίνητα για τα οποία ζητήθηκε διόρθωση μέσω πρόδηλου ή αλλαγή της κτηματολογικής εγγραφής δικαστικά, αφορούσαν στο 15% των ακινήτων για τα οποία υπήρχαν εισερχόμενες πράξεις και στο 6,1% των συνολικών ακινήτων των περιοχών αυτών. Για τις περιοχές αυτές, αντίστοιχα, τα ακίνητα αγνώστου ιδιοκτήτη ανέρχονται σε ποσοστό 6% επί του συνόλου των ακινήτων, ενώ για την Παλλήνη που κτηματογραφήθηκε με νεότερο πρόγραμμα κτηματογράφησης το αντίστοιχο ποσοστό ανέρχεται σε 1,9%, στοιχείο που τεκμηριώνει και τη βελτιωμένη ποιότητα των νεώτερων κτηματογραφήσεων.

Στις περιοχές που κτηματογραφήθηκαν στην περιοχή αρμοδιότητας του υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς, τα ακίνητα για τα οποία ζητήθηκε διόρθωση μέσω πρόδηλου ή αλλαγή της κτηματολογικής εγγραφής δικαστικά, αφορούσαν στο 17% των ακινήτων των εισερχόμενων πράξεων και στο 12% των συνολικών ακινήτων των περιοχών αυτών. Για τις περιοχές αυτές, τα ακίνητα που έχουν καταγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη, ανέρχονται σε ποσοστό μόλις 0,7% επί του συνόλου των ακινήτων.

Σε ό,τι αφορά στο θέμα της ανάγκης διόρθωσης των κτηματολογικών διαγραμμάτων λόγω αστοχιών σε περιορισμένες περιοχές των πιλοτικών προγραμμάτων, θα πρέπει να σημειωθούν τα ακόλουθα, έτσι ώστε να μην δημιουργούνται εσφαλμένες εντυπώσεις:

Όσον αφορά σε αστοχίες τοπογράφησης και απεικόνισης των ακινήτων στα κτηματολογικά διαγράμματα που εντοπίστηκαν σε περιοχές της Λευκάδας, της Χίου και της Λέσβου, με εκτεταμένη κάλυψη από δασικές εκτάσεις και έλλειψη εμφανών ορίων που δυσχέραναν τη διαδικασία ορθού εντοπισμού των ακινήτων κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης, αλλά και χαμηλή συμμετοχή στην κτηματογράφηση από τους δικαιούχους, η Πολιτεία, μετά από εισήγηση της εταιρείας ΕΚΧΑ ΑΕ (πρώην ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ), εισήγαγε με το νόμο 3983/2011 (άρθρο 24 παρ. 2) τη ρύθμιση με την οποία λαμβάνεται πρόνοια για την εφαρμογή διαδικασίας ομαδικών διορθώσεων σε κτηματογραφημένες περιοχές της χώρας. Σημειώνεται δε, η διαδικασία αυτή αφορά σε 38.900 ακίνητα, ήτοι ποσοστό 0,8% των κτηματογραφημένων ακινήτων της χώρας.

Επίσης, παρ' όλους τους ισχυρισμούς του δελτίου τύπου ότι και στις νέες κτηματογραφήσεις υπάρχουν πολλά και σοβαρά λάθη όπως και στις παλαιές κτηματογραφήσεις, αξίζει να σημειωθεί ότι ενώ στην πρώτη γενιά κτηματογραφήσεων το ύψος των αιτημάτων διορθώσεων/ενστάσεων κατά την κτηματολογική ανάρτηση, ξεπερνούσε το 20% των δικαιωμάτων, το αντίστοιχο ποσοστό για τα προγράμματα μετά το 2008, δεν ξεπερνά το 3% των κτηματογραφημένων δικαιωμάτων.

Στα αναφερόμενα στο δελτίο τύπου σχετικά με την ανάγκη ύπαρξης κυρωμένων δασικών χαρτών και χαραγμένου αιγιαλού για το σύνολο της χώρας ως προϋποθέσεις προκειμένου να προχωρήσει η σύνταξη του Κτηματολογίου, θα πρέπει να τονιστεί ότι ήδη:

α) έχει ολοκληρωθεί η κατάρτιση δασικών χαρτών για το 55% της χώρας από την ΕΚΧΑ ΑΕ, ενώ επίκειται η έναρξη της ανάρτησης για το μεγαλύτερο ποσοστό από αυτούς από τις αρμόδιες δασικές Υπηρεσίες και παράλληλα δρομολογείται ο προγραμματισμός υλοποίησης των υπολειπόμενων δασικών χαρτών ως τις αρχές του επομένου έτους και

β) έχουν ολοκληρωθεί εδώ και 7 έτη από την ΕΚΧΑ ΑΕ κατάλληλα υπόβαθρα για τη χάραξη αιγιαλού και προκαταρκτική χάραξη αιγιαλού για να διευκολυνθούν οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών στο έργο τους.

Η αποκάλυψη και ορθή οριοθέτηση της Δημόσιας Περιουσίας αποτελεί έναν από τους βασικούς στόχους της κτηματογράφησης και στο πλαίσιο αυτό, λαμβάνονται όλα τα μέτρα ώστε να διασφαλιστεί αυτό με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Σε κάθε περίπτωση, δηλώσεις σαν τις ανωτέρω, μπορούν μόνο να εκληφθούν ως προσπάθειες καθυστέρησης της μεταρρύθμισης του Κτηματολογίου από χώρους που εσφαλμένα θεωρούν ότι τα επαγγελματικά τους συμφέροντα πλήττονται από τον νέο θεσμό.

Σε ό,τι αφορά τον ισχυρισμό ότι «η λειτουργία του ελληνικού Κτηματολογίου συνοδεύεται από μια ιδιότυπη ηλεκτρονική γραφειοκρατία, η οποία επιβαρύνει οικονομικά τον συναλλασσόμενο πολίτη»:

Εκτιμάται ότι γίνεται ως αναφορά στις νέες ηλεκτρονικές υπηρεσίες για τη λειτουργία του κτηματολογίου, μέσω των οποίων, ο κάθε πολίτης θα μπορεί μέσω του συμβολαιογράφου που συντάσσει ένα συμβόλαιο, να το αποστέλλει άμεσα με ηλεκτρονικό τρόπο και χωρίς χρονοτριβές για εγγραφή στο κτηματολόγιο, χωρίς την ανάγκη υποβολής του δια ζώσης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο. Έτσι, ένα συμβόλαιο που συντάσσεται σήμερα στην Αλεξανδρούπολη, για ένα ακίνητο στην Πάτρα, θα μπορεί εντός της ημέρας να αποστέλλεται ηλεκτρονικά για εγγραφή στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο. Οι εν λόγω υπηρεσίες αποσκοπούν στο να διευκολύνουν τόσο τους πολίτες όσο και το σύνολο των επαγγελματιών που εμπλέκονται με τις εμπράγματα συναλλαγές, στο να διεκπεραιώνουν αμεσότερα και χωρίς επιπλέον καθυστερήσεις, τις συναλλαγές τους.